

## Anlage 2

Landkreis Peine  
05.05.2014  
Der Landrat  
-FD 27 Immobilienwirtschaftsbetrieb-  
- 27-IWB-

Peine,

### Stellungnahme

**Zur Prüfungsmitteilung der Überörtlichen Kommunalprüfung  
vom 06.01.2014  
über die überörtliche Orientierungsprüfung des Landkreises Peine  
gemäß §§ 1 bis 4 NKPG:  
„Strukturen und Organisation des Kommunalen Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagements“**

Zu den in der Prüfungsmitteilung enthaltenen Forderungen wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Kurzfassung der Prüfungsergebnisse**

<b>Seite</b>	<b>Forderung</b>	<b>Umsetzung</b>
<b>3</b>	Arbeit mit Zielen	Die für den IWB gesetzten Ziele im Produkthaushalt entsprechen noch nicht den SMART-Kriterien. Es ist beabsichtigt, in den Haushalt 2015 erste Ziele, die diese Kriterien erfüllen, einzubringen. Die Ziele des IWB werden sich grds. auf die wirtschaftliche Bewirtschaftung des von den Mietern genutzten Gebäudebestandes im Rahmen der finanziellen Mittel beziehen. Darüber hinaus werden Ziele hinsichtlich eines Wissensmanagements erarbeitet.
<b>3</b>	Zentralisierung der Flächenverwaltung	Vom IWB werden nahezu sämtliche Gebäude verwaltet, die im Eigentum des Landkreises Peine stehen. Die Fachdienste 21 bzw. 25 sind für unbebaute Flächen zuständig. Es obliegt damit den Fachdiensten, zu entscheiden, welche Flächen sie behalten bzw. verwerten wollen. Es erfolgt keine zentrale Überprüfung, ob vorhandenen Flächen für die Zukunft erforderlich sind.  Eine kritische Betrachtung des Flächenbestandes könnte dazu führen, dass Flächen veräußert werden und dadurch die Liquiditätskredite reduziert werden.  Zentral sind alle Flurstücke in der Anlagenbuchhaltung im FD 13 bestandsmäßig erfasst.

		Der IWB hat die Aufgabe übernommen, eine Arbeitsgruppe mit zuständigen Mitarbeitern der Fachdienste 25 und 21 unter Beteiligung des FD 13, einzurichten und ein Konzept für zentralisierte Steuerung der Liegenschaftsverwaltung erarbeiten.
<b>3</b>	Mischform Eigen- und Fremdreinigung	Mit KT – Vorlage vom 26.08.2013 (Vorlagen-Nr. 113/2013) wurde ein Beschlussvorschlag zur Beibehaltung des am 14.12.1994 getroffenen Beschlusses auf vollständige Umstellung auf Fremdreinigung eingereicht. Eine Entscheidung seitens der Kreispolitik steht noch aus. Die Umsetzung des Beschlusses ist dann Aufgabe des IWB.

### **3.1. Aufgaben, Organisationsstrukturen und Geschäftsprozesse des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements**

<b>Seite</b>	<b>Forderung</b>	<b>Umsetzung</b>
<b>5 Mitte</b>	Zentralisierung aller gebäudewirtschaftlichen Leistungen, evtl. einschließlich der Töchter	Bereits in der Stellungnahme des Landkreises Peine auf den Entwurf der Prüfungsmitteilung vom 03.07.2013 wurde um Benennung von Beispielen gebeten. Das ist nicht erfolgt. Im Bereich BBg ist ein Gebäude vorhanden. Bei A+B und PEG können Gebäude vorhanden sein. Die Wito verwaltet das Gebäude am Eixer See. Grundstücke sind zumindest in den FD'en 21, 25 vorhanden. Denkbar ist eine weitere Zentralisierung aller grundstücks- und gebäudebezogenen Aufgaben im IWB. Hierzu ist eine Entscheidung einzuholen.
<b>5 unten</b>	Optimierung der Leistungen der Handwerker, Bauzeichner und Ingenieurleistungen für die Bauausführung	Das Handwerkerteam ist grundsätzlich bereits nur noch auf die Tätigkeiten abgestellt, bei denen ein schnelles Eingreifen bzw. besonders flexibles Vorgehen erforderlich ist. Teilweise wurde auch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (z.B. Prüfung der Elektrokleingeräte) durchgeführt. Für Notfälle außerhalb der Arbeitszeiten der Hausmeister und Handwerker bestehen Vereinbarungen mit ortskundigen und ortsansässigen Handwerksbetrieben. Denkbar ist durchaus, darüber hinaus Generalverträge mit niedergelassenen Handwerkern zu schließen.  Das Vorhandensein eigener Bauzeichner ist erforderlich, da diese Bauzeichner neben den reinen Zeichnertätigkeiten die Projektassistenz wahrnehmen. Dieses entlastet die verantwortlichen Ingenieure. Der Landkreis Peine bildet zudem im Bereich der Bauzeichner aus.  Eigene Ingenieure sind erforderlich. Ingenieursleistungen werden bereits heute größtenteils vergeben. Um diese Aufgaben konkret und zielführend vergeben zu können, wie sie auch den laufenden Prozess steuern, kontrollieren bzw.

		<p>erforderliche Änderungen einbringen zu können, bedarf es eigenen Fachpersonals. Eine vollständige Fremdvergabe ist nicht zielführend.</p>
6	Zentralisierung von Kämmeri- und Kassenaufgaben	<p>Eine Zentralisierung dieser Aufgaben innerhalb des IWB ist bereits erfolgt. Diese Aufgaben außerhalb des IWB anzusiedeln führt dazu, dass der Sachbezug während der Bearbeitung nicht gegeben ist. Die im IWB mit den Kassenaufgaben betraute Sachbearbeiterin ist durch ihre Räumlichen und sachlichen Nähe permanent über die laufenden Projekte informiert und überwacht die korrekte Zuordnung der Anordnungen zu den Kostenstellen. Zudem würden sich die Verwaltungswege erheblich verlängern.</p> <p>Grds. wird eine weitergehende Zentralisierung von Aufgaben derzeit im Rahmen der Zentralisierung der Buchhaltung geprüft. Inwieweit während des Prozesses der Fusionsprüfung eine Fortsetzung der Prüfung erfolgen soll, müsste entschieden werden. Seitens der Kämmeri wird eher dazu tendiert, die dezentrale Aufgabenwahrnehmung zu verbessern, da eine Zentralisierung nicht ohne Mehraufwand durchführbar sein wird.</p> <p>Hinsichtlich des Controllings im IWB besteht die Auffassung im Fachbereich 2, dass das Spezialwissen im IWB benötigt wird.</p>
6	Zentralisierung der EDV-Anwenderbetreuung	<p>Neben der zentralen Systembetreuung wird es immer auch eine Anwendungsbetreuung geben müssen, wenn entsprechende Spezialsoftware vorhanden ist. Auch wenn es hier immer mal wieder Abgrenzungs- und Vertretungsprobleme gibt, ist das Grundkonzept nach hiesiger Auffassung zumindest im Bereich der Spezialsoftware richtig.</p> <p>Diskussionsfähig ist jedoch sicherlich die Frage, ob in jedem Fachdienst ein Anwenderbetreuer für Standardsoftware vorgehalten werden muss. Aber auch hier wird eine Zentralisierung kaum ohne Stellenausweitung umsetzbar sein.</p>
6	Fehlende Deckungsfähigkeit zwischen Budgets im Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie fehlende Investitionsmittel für Baumaßnahmen	<p>Es wird davon ausgegangen, dass mit dieser Forderung gemeint ist, dass der IWB früher Maßnahmen, auch investive, durchgeführt hat und dann als Interne Leistungsverrechnung erstattet erhalten hat. Dieses Verfahren ist bereits in 2013 umgestellt worden. Die beauftragenden FD'e zahlen auch aus dem investiven Bereich direkt an die leistende Firma.</p> <p>Ab Haushalt 2014 ist zudem die rechtlich zulässige Deckungsfähigkeit innerhalb der Budgets im Ergebnis- und Finanzhaushalt umgesetzt. Dieser Forderung wurde somit zwischenzeitlich vollständig entsprochen, auch das RPA hat bei Prüfung der Jahresrechnung 2011 keinen Rechtsverstoß festgestellt.</p>

7	Dokumentation von Entscheidungen, Wissensmanagement	<p>Die bestehende Situation hat bereits seinen Ursprung bei der Entstehung des IWB. Durch die Zentralisierung vieler Aufgaben aus mehreren Fachdiensten sind viele ältere bzw. abgeschlossene Vorgänge in den abgebenden FD verblieben. Auf Grund der Aufgabenverlagerung aber auch durch den hohen Personalwechsel im Bereich der Fachdienstleitung sowie in der Sachbearbeitung sind viele Informationen verloren gegangen.</p> <p>Durch die derzeit laufende Neuaufbereitung des Aktenplans und der Archivverwaltung soll eine Transparenz des Aktenbestandes erreicht werden. Dieses wird im Bedarfsfall die Möglichkeit eröffnen, sich die erforderlichen Informationen zu verschaffen. Langfristig wird die Implementierung eines kontinuierlichen Wissensmanagements ein formuliertes Ziel des IWB sein.</p>
---	---	---

### 3.1.1. Organisation der Hausmeisterdienste

Seite	Forderung	Umsetzung
8	Ausschöpfung von Kostenpotenzialen durch die Hausmeister	<p>Nach den rechtlichen Vorschriften gibt es nur wenige Möglichkeiten, Hausmeister von Kosteneinsparungen profitieren zu lassen. Grundsätzlich sollte jede/jeder Beschäftigte aufgrund der Verpflichtung zur wirtschaftlichen Aufgabenwahrnehmung mögliche Einsparpotentiale ausschöpfen. Im Rahmen der LOB wurde als Ziel für alle Hausmeister vereinbart, sich im Bereich des Energiemanagements fortbilden zu lassen. Hiervon wird erwartet, dass langfristig Energieeinsparungen durch das Nutzerverhalten erreicht wird. Folglich wird das grundsätzliche Engagement und nicht die konkrete Einsparung seitens des Arbeitgebers honoriert.</p> <p>Die Einführung eines Anreizsystems z.B. durch die Ermöglichung der Beschaffung von Gerätschaften für die Hausmeister ist nur bedingt ansetzbar. Benötigte Gerätschaften werden bereits jetzt für die Aufgabenerledigung bereitgestellt. Die Beschaffung von nicht erforderlichen Gerätschaften widerspricht der wirtschaftlichen Haushaltsführung.</p>
9, 10	Hausmeister sollen Urlaub in den Ferien nehmen	<p>In den Arbeitsverträgen der Hausmeister ist <u>nicht</u> geregelt, dass sie den Erholungsurlaub ausschließlich in den Ferien antreten dürfen. Die Forderung der Überörtlichen Prüfung nach Urlaub in den Ferien deckt sich hingegen mit der Forderung des IWB. Bei Umbaumaßnahmen ist die Anwesenheit des Stammhausmeisters nicht zwingend erforderlich. Dieses ist den Hausmeistern bekannt. Auf Grund ihrer Identifizierung mit dem Gebäude beantragen sie aus eigener Veranlassung heraus jedoch keinen Urlaub während der Umbaumaßnahmen. 2014 wurde nunmehr ein Urlaubsplan zunächst probeweise eingeführt, der gewährleisten soll, dass zum einen jedes Schulzentrum in den Ferien im erforderlichen Maß betreut wird und zum anderen dass jeder Hausmeister seinen tariflichen Erholungsurlaub</p>

		<p>antreten kann. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Urlaub außerhalb der Ferien eine Ausnahme darstellt, da dadurch der Schulbetrieb behindert wird. Sofern sich dieses Vorgehen als umsetzbar erweist, wird es in eine neue Hausmeister - Dienstanzweisung einfließen.</p>
<b>10</b>	<p>Einrichtung eines Hausmeisterpools, Kooperation mit anderen Kommunen</p>	<p>Bereits in vielen Schulzentren findet eine gute und enge Zusammenarbeit der Hausmeister untereinander statt. Der IWB hat bei der Organisation der Hausmeisterdienste jedoch das Problem, dass Hausmeister und Schulleitungen meist ein enges Dienstverhältnis haben, dieses führt zu einer Bindung des Hausmeisters an „seine“ Schule.</p> <p>Der Hausmeisterstellenumfang je Schule ergibt sich aus den KGST-Richtlinien. Hier wird konkret auf Grund der Größe des Gebäudes nebst Außenfläche unter Berücksichtigung von Besonderheiten (Hallenbäder, Ganztagsunterricht) der Stundenumfang festgelegt. Der bestehende Stellenumfang wurde 2013 überprüft und bestätigt.</p> <p>Die enge Zusammenarbeit der jeweils an den Schulzentren eingesetzten Hausmeister wird vorangetrieben. Dieses ist allein schon auf Grund der Tatsache erforderlich, dass der Stundenumfang der Hausmeister auf Grund des berechneten Stellumfangs häufig die Unterrichtszeiten nicht vollständig abdecken. Eine Anwesenheit des Hausmeisters während der Unterrichtszeiten ist hingegen eine zentrale Forderung der Schulleitungen.</p> <p>Aus diesem Grund arbeiten die Hausmeister in diesen Fällen im Schichtbetrieb bzw. mit versetzten Arbeitszeiten, so dass am Schulzentrum immer zumindest ein Hausmeister erreichbar ist.</p> <p>Bisher hat eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Landkreis eher wenig stattgefunden. In der Vergangenheit gab es Abfragen hinsichtlich der Zusammenarbeit von Bauhöfen, die von den Gemeinden allerdings letztendlich nicht gewünscht war.</p> <p>Eine Zusammenarbeit im Hausmeisterbereich wird daher ebenfalls eher unwahrscheinlich sein. Eine bestehende Zusammenarbeit wurde aktuell von einer Gemeinde gelöst.</p>

### 3. Organisation der Reinigungsleistungen

Seite	Forderung	Umsetzung
10, 11	<p>Endgültige Umstellung auf Fremdreinigung</p>	<p>Mit KT – Vorlage vom 26.08.2013 (Vorlagen-Nr. 113/2013) wurde ein Beschlussvorschlag zur Beibehaltung des am 14.12.1994 getroffenen Beschlusses auf vollständige Umstellung auf Fremdreinigung eingereicht. Eine Entscheidung steht noch aus.</p> <p>Eine Umstellung auf Fremdreinigung ist sinnvoll, wenn die Mitarbeiter/innen ausscheiden.</p> <p>Das Knowhow über Reinigungsmittel sollte aber</p>

		gleichwohl vorgehalten werden, um weiterhin auf Augenhöhe mit den Fremdfirmen kommunizieren zu können. Insbesondere wird dieses für Ausschreibungen von Reinigungsleistungen wichtig sein.
11, 12	Neuausschreibung der Reviere in größeren Losen	In 3 Schulzentren mit bestehender Fremdreinigung wurde diese im Februar in der Form ausgeschrieben, dass jedes Schulzentrum in Gänze ein Los ist. Im Ergebnis wird es somit je Schulzentrum nur noch einen Vertragspartner geben. Weitere Ausschreibungen folgen im August 2014 und Februar 2015, sofern die KT an seinem Beschluss aus dem Jahr 1994 festhält. Dann werden alle Fremdreinigungsverträge erneuert und inhaltlich einheitlich sein.
12	Senkung der Glasreinigung auf 1 mal jährlich	Die Senkung der Glasreinigung auf 1-mal jährlich ist bereits überwiegend umgesetzt.
12, 13	Einrichtung eines Gesundheits- und Reinigungsqualitätsmanagements	Über die Form und den Umfang eines Gesundheitsmanagements im Bereich der Eigenreinigung ist nach der Beschlussfassung zur Umstellung auf Fremdreinigung zu entscheiden. Im Rahmen der bestehenden Ausschreibung war ein Vergabekriterium der Nachweis eines Reinigungsqualitätsmanagement. Diese Forderung wird bei weiteren Ausschreibungen enthalten sein. Bei den Eigenreinigungskräften wurde eine Qualitätskontrolle im Rahmen von LOB eingeführt. Eine permanente systematische Arbeitskontrolle der Eigenreinigungskräfte ist personalrechtlich bedenklich.

#### 4. Effektivität des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements

Seite	Forderung	Umsetzung
13	Entwicklung zu einem zertifizierten integralen Facility-Management-Dienstleister	Die Marktorientierung hin zu einem Zertifizierten integralen Facility-Management-Dienstleister wird langfristig beibehalten und -wie vorgeschlagen- durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen untermauert.
14	Evaluation der Verwaltungsgemeinkosten	Eine Evaluation der im IWB verursachten Verwaltungsgemeinkosten - bezogen auf die jeweiligen Aufgaben – wird in Betracht gezogen.
14	Interkommunale Zusammenarbeit verstärken	Die Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit ist bereits mehrfach gescheitert und sollte nicht weiter verfolgt werden. Auch hier ist nicht damit zu rechnen, dass die Gemeinden Aufgaben abgeben werden.
14	Verstärkte Zielorientierung	Durch die Wiedereinführung von LOB wie auch der Darstellung des Produktes im Rahmen von Dienstbesprechungen wird die Zielorientierung verstärkt. In Dienstbesprechungen werden die Ziele des IWB verstärkt behandelt.

#### 5. Organisation des operativen und strategischen Objektmanagements

Seite	Forderung	Umsetzung
16	Kurzfristige Implementierung des CAFM	Aufgrund der großen Datenmenge, die zunächst in das CAFM aufzunehmen war und der gleichzeitigen regelmäßigen Personalnot hat sich die Umsetzung

		<p>und laufende Anwendung des Programms verzögert. Eine komplette Auftragsverwaltung incl. der Kostenstellenzuordnung wird 2014 in den Echtbetrieb aufgenommen.</p> <p>Das Raummanagement wird ebenso über dieses Programm abgebildet. Ein entsprechendes Projekt für die Erstellung von Kriterien für die Raumvergabe wurde 2013 begonnen. Dabei wurden alle Räume incl. deren Besetzung (Anzahl MA/Teilzeit/ Vollzeit, dienstliche Funktionen/ Besonderheiten) erfasst. Es handelt sich dabei um ein sehr umfangreiches Projekt, bei dem die Gesamtheit der Verwaltung zu berücksichtigen ist.</p>
<b>17</b>	Vollständiges Flächenmanagement einführen	Wie bereits bei der Kurzfassung des Prüfungsergebnisses erläutert, kann eine Zentralisierung der gesamten Flächenverwaltung wirtschaftlich sinnvoll sein. Dieses wird derzeit in einem Projekt überprüft.
<b>18/19</b>	Schulvereinbarung mit der Stadt/wirtschaftliches Eigentum sollte beim Landkreis sein	Hinsichtlich des wirtschaftlichen Eigentums der Schulen der Stadt ist eine Klärung beim MI herbeigeführt worden, welche die Richtigkeit der Vereinbarung bestätigte. Insoweit ist die Auffassung des Landesrechnungshofes zum wirtschaftlichen Eigentum falsch.